Gouvernement du Québec
Société d'Habitation du Québec
**Cabinet du Président**

Québec, le 3 février 1982.

Monsieur Guy Tardif
Ministre
Ministère de l'Habitation et de
la Protection du consommateur
1045 de la Chevrotière
7ème étage
Québec, Qué.

OBJET: Rapport relatif aux réparations majeures"

Monsieur le Ministre,

Quelques semaines après mon entrée en fonction à titre de président de la Société d'habitation du Québec en septembre dernier, et plus précisément à l'occasion des travaux préparatoires à la tenue de la Commission permanente des finances et comptes publics (*), vous m'avez invité à procéder à un examen de la situation relative à des "réparations majeures" à des immeubles d'habitation à loyer modique et à prendre les mesures appropriées de façon à raffermir les interventions de la Société dans ces matières.

En outre, vous m'avez indiqué que vous souhaitiez obtenir avant le 31 décembre 1981, pour chacun des dossiers de réparations majeures, les travaux prévus et les estimations de leurs coûts, les travaux ajoutés et leurs estimations, les travaux effectués et leurs coûts, la présence ou l'absence de pièces justificatives pour fins de paiement.

Le présent document vise à donner suite à votre requête.

De façon à réaliser ce mandat, une première démarche a consisté dans l'examen détaillé des différents commentaires et observations contenus dans les rapports du Vérificateur général au cours des dernières années; en deuxième lieu, une équipe spéciale,

(*) Tenue le 13 octobre 1981 et portant sur l'étude du rapport du Vérificateur général concernant la Société d'habitation du Québec.

1054, rue Conroy
Édifice -G-, Bloc 3
Québec, G1R 5E7

composée de sept (7) personnes et dirigée par monsieur Alexandre Couture, comptable de profession à l'emploi de la Société, a été constituée au sein même de la Société afin d'examiner, à partir de documents existants et sous l'angle administratif et comptable, chacun des dossiers relatifs aux réparations majeures; en dernier lieu, la Société d'habitation du Québec, compte tenu de ses observations de la situation, a élaboré certaines suggestions qui se traduiront notamment dans le nouveau plan d'organisation soumis au Conseil du Trésor le 7 décembre 1981 et approuvé par celui-ci le 12 janvier 1982.

Le document ci-joint ne reprend pas en détails les divers énoncés et commentaires du Vérificateur général; il vise plutôt à présenter les dossiers concernés selon certaines caractéristiques, à les fermer au plan administratif, à formuler des observations pertinentes à la question et à indiquer les mesures prises et d'autres envisagées par la Société afin de prévenir des situations analogues dans l'avenir.

Toutefois, une certaine prudence s'imposait afin d'éviter que des réputations ne soient ternies. C'est pourquoi aucun nom, soit d'entrepreneurs, soit de professionnels, n'est mentionné explicitement dans ce document; de plus, compte tenu de certains faits et observations constatés et de notre manque d'expertise en matière d'enquête, certaines pièces et documents ont été communiqués au ministère de la Justice à titre de complément aux rapports du Vérificateur général déjà transmis au mois de septembre dernier.

Nous espérons que les conclusions de ce rapport permettront de mettre un terme aux interrogations de nature administrative reliées à des faits antérieurs à mon entrée en fonction et qui se sont déroulés au cours des années 1978, 1979 et 1980.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président,

Bernard Angers

p.j.

A DES IMMEUBLES D'HABITATION A LOYER MODIQUE

INTRODUCTION

Ce mémoire procède d'abord à un bref rappel de certains faits pertinents; il présente ensuite les résultats de la vérification des différents dossiers; suivent quelques observations d'ordre général; enfin, la dernière partie est consacrée à l'identification des mesures prises et d'autres envisagées par la Société d'habitation du Québec.

I- BREF RAPPEL DE CERTAINS FAITS

- "Le groupe des réparations majeures"

Le 1er février 1978, la Société d'habitation du Québec procédait à l'embauche, sur une base contractuelle, de monsieur Luc Cyr, entrepreneur de Senneville, à titre de coordonnateur d'un groupe particulier composé d'employés contractuels; il avait alors reçu comme mandat de procéder, dans les meilleurs délais et au moindre coût, aux corrections et réparations à un ensemble d'immeubles, propriété de la Société d'habitation du Québec et des offices municipaux d'habitation qui avaient habilité la Société à agir en leur nom.

A titre de coordonnateur, monsieur Cyr s'était vu confier la responsabilité de l'organisation et du contrôle des travaux de réparations de cet ensemble d'immeubles. Son mandat et le contrat qui le liaient à la Société avaient été approuvés par le Conseil du Trésor(*). De même, l'embauche des autres employés sur une base contractuelle avait aussi reçu l'autorisation du Conseil du Trésor(**).

---

(*) En date du 29 mars 1978 par le CT 111270; ce mandat a été prolongé par les CT suivants:

CT 114865 du 10 octobre 1978
CT 115590 du 21 novembre 1978
CT 127604 du 15 juillet 1980

(**) CT 127604 du 15 juillet 1980.

Cette équipe avait ses bureaux d'affaires à Montréal dans des locaux du gouvernement situés au complexe Desjardins; elle était composée de cinq (5) personnes dont les noms et la durée d'emploi apparaissent à l'annexe 1 du présent rapport. L'existence de cette équipe a pris fin de façon définitive le 31 août 1980. Cependant, les services du contrôleur rattaché à ce groupe ont été retenus jusqu'au 31 mai 1981.

En raison de certaines dispositions du contrat qui liait monsieur Luc Cyr et, par la suite, Transit Construction Ltée à la Société d'habitation du Québec, ce dernier jouissait d'un statut particulier qui, à toutes fins pratiques, pouvait éventuellement le soustraire de l'application de nombre de procédures et normes gouvernementales relatives aux contrats de diverses natures reliés à l'exécution de son mandat.

Trente-quatre (34) ensembles immobiliers ont été confiés à cette équipe spéciale à des fins de réparations. Les déboursés reliés aux travaux exécutés sur ces ensembles immobiliers, et dans le cadre du mandat du coordonnateur, totalisent un montant de l'ordre de 10,5 millions $. L'ampleur des déboursés pour chacun des projets était très variable. Ainsi, dans les deux cas extrêmes, ces déboursés ont été de quelque 10 000 $ (Chicoutimi) et d'un peu plus de 2,3 millions $ (Québec - Place Bardy).

- Le Vérificateur général

A l'occasion de son examen annuel de certaines activités de la Société d'habitation du Québec, le Vérificateur général a procédé à l'étude des opérations relatives aux "réparations majeures" exécutées sous la responsabilité du coordonnateur; cette étude s'est effectuée sous l'angle du contrôle et du respect des procédures gouvernementales.

Le rapport du Vérificateur général pour l'année 1979-80[*] a conclu à la faiblesse du contrôle financier et a soulevé plusieurs exemples de non-respect des pratiques en usage au gouvernement en matière contractuelle. Ledit rapport souligne en outre le caractère particulier du statut du coordonnateur lorsqu'il fait référence à une des dispositions de son contrat, qui était de nature à l'exempter de l'obligation stricte de l'observance des procédures et pratiques gouvernementales en matière contractuelle:

> "préparer les documents contractuels (contrat des professionnels, des entrepreneurs, documents d'appel d'offres, etc...) en se conformant, en autant que faire se peut, aux normes et procédures gouvernementales et à celles de la Société;" (paragraphe f) de l'article 1 du contrat du coordonnateur).

- Exercice de vérification interne

En octobre dernier, suite à la requête du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur, le président de la Société d'habitation du Québec a constitué une équipe spéciale composée de sept (7) personnes[**] et dirigée par monsieur Alexandre Couture, comptable de profession. Cette équipe a reçu le mandat de présenter des dossiers sur chacun des projets reliés aux réparations majeures en y indiquant, en regard de chacun d'eux, les renseignements relatifs notamment aux estimations des coûts des travaux, aux travaux ajoutés, aux coûts réels des travaux exécutés, ainsi qu'à la présence ou à l'absence de pièces justificatives pour des fins de paiement. Le résultat des travaux de ce groupe, de même que la méthode suivie, apparaissent dans la section suivante du présent rapport.

---

(*) Rapport annuel 1979-80, Assemblée nationale du Québec, Vérificateur général, p.o. 187 à 202.

(**) Voir annexe 2 relativement à la composition de l'équipe de vérification.

## II- VERIFICATION INTERNE DES DIFFERENTS DOSSIERS

L'équipe ad hoc constituée le 21 octobre dernier a procédé à ces travaux de vérification selon les méthodes habituellement utilisées en matière comptable et financière. Cette vérification s'est effectuée à partir des dossiers et documents transmis à la Société par le mandataire des réparations majeures et déposés soit au bureau du président, soit au secrétariat, soit à la Direction générale des finances et de l'administration. Plus précisément, l'examen de vérification a porté sur l'ensemble des pièces justificatives, des signatures et autorisations requises en possession de la Société, de même que sur l'analyse des dossiers techniques et des devis pour déterminer la nature et l'étendue des travaux à exécuter et ceux qui ont effectivement été réalisés.

### Les dossiers analysés

L'analyse a traité les trente-quatre (34) dossiers(*) confiés au coordonnateur, dont trente (30) concernaient des immeubles pour lesquels la Société d'habitation du Québec était prêteur hypothécaire et dont la réalisation effective a débuté avant le 31 décembre 1974. Vingt-neuf (29) de ces immeubles étaient la propriété d'offices municipaux d'habitation et l'autre appartenait à un organisme sans but lucratif.

Quant aux quatre (4) autres ensembles immobiliers, propriété de la Société d'habitation du Québec, un seul a été réalisé par cette même société (Sept-Iles-Moisie); les trois (3) derniers immeubles constituaient des projets repris par la Société à la suite du défaut de leurs propriétaires de remplir leurs obligations vis-à-vis la Société d'habitation du Québec. La liste de ces immeubles apparaît au tableau intitulé "Sommaire analytique des coûts des travaux et déboursés encourus pour les réparations majeures au 31 juillet 1981".

---

(*) L'annexe 3 reproduit la liste des ensembles immobiliers en indiquant, pour chacun d'eux, la date ainsi que les coûts de réalisation.

Résultats de la vérification

Le tableau suivant découle de l'examen des dossiers confiés au coordonnateur et présente ces derniers selon les différentes caractéristiques définies au mandat du groupe de vérification. Cependant, il s'est avéré parfois difficile d'établir de façon toujours très précise certaines données dans les colonnes du tableau relatives aux estimations, en raison d'une terminologie variable et de certaines interprétations que l'équipe de vérification a dû donner à certains documents.

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

Sommaire de la valeur des travaux et déboursés encourus

pour les réparations majeures

au 31 juillet 1981

| Projet No dossier | Date de livraison des bâtiments | Limite estimée des travaux sur lien d'appel d'offres par coordonnateur | Limite estimée des travaux selon devis modifiés avant appel d'offres | Contrats et Avenants | Travaux estimés ajoutés au devis | Travaux estimés sur devis non exécutés | Travaux effectués et reçus | Parfait ou gré gré | Boni perçu à l'entrepreneur | Règlement hors cour | Déb. réels aux ent. | Honoraires professionnels pour travaux du coordonnateur | Frais admis traités reliés aux travaux | Coût total des travaux et déboursés sous la responsabilité du coordonnateur | Autres travaux par OMH | Honoraires professionnels pour OMH | Grand-total des travaux de réparations majeures |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 1A | 2 | 3 | 3A | 4 | 5 | 6 | 7 | 8<br>4+5-6+7 | 9 | 10 | 11<br>8+9+10 | 12 | 13 | 14<br>11+12+13 |
| 1. OMH de Chandler<br>155-01-0206-001 | 71-07-09 | 275 000 | | 291 750 | - | 84 067 | 191 610 | 16 730 | 25 000 | 22 643 | 296 003 | 26 907 | 15 180 | 298 690 | 33 983 | 25 447 | 357 920 |
| 2. OMH de Grande-Rivière<br>155-01-0213-001 | 73-02-16 | 25 000 | | 40 000 | - | - | 34 734 | - | - | - | 34 754 | 3 998 | 3 663 | 42 395 | - | - | 42 395 |
| 3. OMH de York - Gaspé<br>155-01-0230-001 | 71-09-29 | 125 000 | | 148 250 | 50 010 | 8 000 | 145 386 | 23 250 | 11 432 | 20 526 | 200 382 | 25 761 | 21 080 | 247 413 | 1 380 | 9 488 | 258 281 |
| 4. OMH de York - Cap des Rosiers<br>155-01-0230-002 | 72-07-12 | 100 000 | | 100 000 | - | 1 500 | 79 804 | - | - | - | 78 804 | 8 407 | 4 344 | 92 555 | - | 9 882 | 102 437 |
| 5. OMH de York - Rivière-au-Renard<br>155-01-0230-003 | 71-08-25 | 121 761 | | 309 500 | 18 392 | 33 000 | 155 282<br>76 527 | 9 260<br>5 240 | - | - | 144 542<br>81 767 | 20 731<br>11 728 | 5 513<br>2 177 | 170 786<br>95 672 | - | 5 186<br>3 875 | 175 972<br>99 547 |
| 6. OMH de York - Gaspé<br>155-71-0230-003 | | 55 239 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. OMH Ste-Anne-des-Monts<br>155-01-0314-001 | 71-07-07 | 175 000 | | 194 600 | - | - | 154 705 | 19 605 | 97 | - | 174 402 | 10 660 | 7 062 | 192 102 | 766 | 19 444 | 212 490 |
| 8. OMH de St-Félicien<br>155-02-0024-002 | 73-05-23 | 10 000 | | 11 638 | - | 565 | 11 083 | - | - | - | 11 083 | 2 710 | 865 | 14 638 | 6 615 | 1 528 | 30 381 |
| 9. OMH d'Alma<br>155-02-0125-002 | 72-05-16 | 77 000 | | 76 318 | 1 650 | - | 72 788 | - | - | - | 77 788 | 3 919 | 7 389 | 89 096 | - | - | 89 096 |
| 10. OMH de Chicoutimi<br>155-02-0470-002<br>155-02-0470-003 | 73-02-23<br>75-06-12 | 5 000 | | 600<br>2 146 | -<br>228 | -<br>- | 600<br>228 | -<br>- | -<br>- | -<br>- | 600<br>228 | 6 028<br>3 386 | 367<br>52 | 6 795<br>2 666 | -<br>- | -<br>- | 6 795<br>2 666 |
| 11. OMH de Jonquière<br>155-02-0423-002 | 72-02-22 | 190 000 | | 226 900 | 5 790 | - | 201 985 | 26 900 | 11 627 | - | 240 312 | 32 142 | 15 650 | 288 104 | - | 5 000 | 293 104 |
| 12. OMH de Jonquière<br>155-02-0423-003 | 73-04-21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13. OMH de Rivière Bleue<br>155-03-0915-001 | 70-11 | 286 500 | | 289 609 | 11 700 | 14 000 | 281 398 | - | 5 144 | - | 286 562 | 7 918 | 12 882 | 307 362 | - | 37 044 | 344 406 |
| 14. OMH de Montmagny<br>155-03-1417-001 | 70-11-13 | 160 000 | | 160 500 | 3 200<br>OMH 40 000 | -<br>- | 313 593 | 10 500 | - | 12 168 | 136 261 | 27 813 | 8 361 | 172 415 | 36 172 | - | 220 587 |
| *15. OMH de Québec (Beauport) | 72-02-02 | 1 200 000 | 816 983(2) | 2 046 983(3) | 75 387 | - | 2 088 840 | 37 593 | - | - | 2 126 433 | 90 000 | 126 135 | 2 342 568 | 6 774 | - | 2 349 342 |
| 155-03-2014-001 | | | | | | | | | | | | | | | | 60 526 | |
| 16. OMH de Lorrettaville<br>155-03-2032-001 | 74-10-10 | 460 000 | | 513 350 | 3 219 | - | 419 522 | 63 200 | 5 000 | - | 460 722 | 34 210 | 33 594 | 557 526 | 19 854 | 31 410 | 650 510 |
| 17. OMH de Lotbinière<br>155-03-2052-001 | 74-05-22 | 217 500(1) | | 317 500 | - | - | 295 355 | 17 500 | - | 25 489 | 338 344 | 43 591 | 18 166 | 400 081 | - | 6 383 | 406 464 |
| 18. OMH de Bécancour<br>155-04-3330-001 | 73-11-01 | 20 000 | | 33 613 | 266 | - | 15 903 | - | - | - | 33 903 | 4 475 | 691 | 21 069 | - | - | 21 069 |
| 19. OMH d'Asbestville<br>155-04-3356-001 | 75-01-09 | 80 000 | | 92 767 | - | 755 | 65 658 | 12 767 | 2 968 | - | 61 193 | 17 422 | 7 134 | 85 751 | - | 10 689 | 96 440 |
| 20. OMH de Warwick<br>155-04-3423-001 | 74-07-25 | 50 000 | | 65 000 | 1 605 | 9 787 | 36 737 | 6 000 | 3 000 | - | 44 737 | 3 615 | 4 107 | 51 259 | - | 3 315 | 54 574 |
| 21. OMH St-Germain-de-Grantham<br>155-04-4139-001 | 74-07-08 | 40 000 | | 46 500 | 2 500 | 17 100 | 31 705 | 6 500 | - | 3 610 | 30 815 | 11 207 | 1 327 | 43 344 | - | - | 43 344 |
| 22. OMH de Trois-Rivières<br>155-04-4102-001 | 73-09-11 | 40 000 | 273 000(4) | 311 000 | 11 367 | - | 281 148 | 15 500 | - | - | 296 648 | 44 996 | 14 184 | 357 830 | - | 73 183(6) | 431 012 |
| 23. OMH Repentigny (La Pionnière)<br>155-07-9711-004 | 74-12-19 | 171 100 | | 224 950 | 19 899 | 4 924 | 197 076 | 14 910 | - | 17 865 | 229 869 | 32 737 | 9 114 | 271 740 | - | - | 271 740 |
| 24. OMH de Montréal | 73-11-30 | 980 000(5) | | 1 115 263 | - | 13 000 | 1 224 618 | 78 525 | - | 51 767 | 1 156 910 | 90 096 | 79 519 | 1 326 525 | 35 615 | - | 1 359 960 |
| | | | | | | | | | | | | | 4 774 | 96 190 | 10 318 | - | 106 508 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *19. OMH de Québec (Nord)<br>155-03-2014-001 | 72 02 02 | 1 200 000 | 816 781 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16. OMH de Lacorne<br>155-03-2033-001 | 74-10-10 | 440 000 | | 513 550 | 7 219 | - | 619 522 | 45 200 | 5 000 | - | 669 722 | 54 210 | 53 596 | 557 526 | 19 054 | 5e 148<br>31 410 | 658 516 | |
| 17. OMH de Lachute<br>155-03-2032-001 | 74 05 22 | 227 500(1) | | 127 500 | - | - | 295 155 | 17 500 | - | 25 489 | 338 344 | 43 591 | 18 146 | 400 081 | - | 6 183 | 406 444 | |
| 18. OMH de Décarie<br>155-04-3110-002 | 73-11-01 | 30 000 | | 23 615 | 388 | - | 15 903 | - | - | - | 15 903 | 6 675 | 691 | 23 069 | - | - | 23 069 | |
| 19. OMH d'Asbestos<br>155-04-3236-001 | 73-01-09 | 80 000 | | 92 767 | - | 750 | 65 658 | 12 767 | 2 968 | - | 81 193 | 17 622 | 7 136 | 85 751 | - | 10 889 | 96 640 | |
| 20. OMH de Warwick<br>155-04-3433-001 | 74-02-25 | 50 000 | | 65 000 | 1 605 | 9 780 | 36 737 | 6 000 | 3 000 | - | 44 737 | 3 615 | 6 107 | 51 259 | - | 3 315 | 54 574 | |
| 21. OMH St-Germain-de-Grantham<br>155-04-4139-001 | 74-02-08 | 40 000 | | 46 500 | 2 500 | 17 100 | 31 705 | 6 500 | - | 3 610 | 70 815 | 11 302 | 1 527 | 63 344 | - | - | 63 344 | |
| 22. OMH de Trois-Rivières<br>155-04-4107-002 | 73-04-11 | 40 000 | 373 000(6) | 311 000 | 11 367 | - | 281 148 | 15 500 | - | - | 296 648 | 46 996 | 16 186 | 357 830 | - | 73 102(6) | 431 032 | |
| 23. OMH Sept-Iles (La Pinsonier)<br>155-07-4711-004 | 74-12-19 | 171 100 | | 226 950 | 19 699 | 4 924 | 197 074 | 14 950 | - | 17 845 | 229 869 | 33 757 | 9 114 | 271 740 | - | - | 271 740 | |
| 24. OMH de Gaspésie<br>155-09-4716-001 | 73-11-30 | 780 000(5) | | 1 115 243 | - | 15 000 | 1 026 618 | 78 525 | - | 51 767 | 1 156 910 | 90 096 | 19 519 | 1 336 525 | 35 419 | - | 1 359 948 | |
| 25. La Demeure du Bon Temps<br>155-02-4013-001 | 69-12-04 | 100 000 | | 81 000 | - | - | 82 137 | - | - | - | 82 137 | 5 979 | 8 074 | 96 190 | 10 318 | - | 106 508 | |
| 26. OMH Sept-Iles (Mutuelle)* 73-07-13<br>155-07-4711-003 | | 176 700 | | 152 768 | - | - | 123 859 | 20 146 | - | - | 144 001 | 13 617 | 7 592 | 165 205 | - | - | 165 205 | |
| 27. Habitations Bienville* 71-04-01<br>175-06-5615-004 | | 750 000 | | 924 835 | 130 715 | 103 695 | 722 305 | 63 178 | - | 23 000 | 908 483 | 63 367 | 45 966 | 917 796 | - | - | 917 796 | |
| 28. Habitations St-Martin* 70-12-09<br>175-06-6426-001 | | 600 000 | | 824 590 | 12 353 | 10 000 | 727 134 | 65 668 | - | - | 792 802 | 66 500 | 55 917 | 915 219 | 15 711 | - | 930 931 | |
| 29. Manoir Roger Bernard* 74-07<br>175-06-6541-001 | | 40 000 | | 44 250 | 180 | - | 44 430 | - | - | - | 44 430 | 7 998 | 3 505 | 55 933 | - | - | 55 933 | |
| 30. OMH de Gaspésie<br>155-03-3711-001 | 74-03-21 | 120 000 | | 91 290 | 6 810 | - | 98 109 | - | - | - | 98 109 | 47 493 | 10 957 | 156 549 | 13 106 | 1 635 | 171 290 | |
| 31. OMH St-François du Lac<br>155-04-4278-001 | 73-06-11 | 17 565 | | 17 565 | 4 692 | - | 17 257 | - | - | - | 17 257 | 10 195 | 2 351 | 29 803 | - | - | 29 803 | |
| 32. OMH Ville Lemoyne<br>155-06-5621-001 | 74-11-14 | 130 000 | | 143 325 | 13 154 | - | 117 344 | 13 325 | - | - | 130 589 | 24 607 | 14 666 | 169 862 | - | - | 169 862 | |
| 33. OMH de Jolicoeur<br>155-06-5813-001 | 74-04-22 | 100 000 | | 319 755 | - | 67 685 | 98 136 | 19 755 | 19 450 | - | 117 541 | 19 561 | 9 979 | 146 883 | 563 | 4 027 | 151 473 | |
| 34. OMH de Lachine<br>155-06-6109-001 | 70-11-06 | 375 000 | | 441 000 | - | 160 000 | 262 883 | 16 000 | - | - | 278 883 | 4 390 | 11 801 | 317 074 | 38 710 | - | 355 784 | |
| | TOTAUX | 7 167 865 | 1 091 981 | 9 426 355(7) | 441 366 | 585 246 | 8 204 611 | 544 107 | 82 518 | 174 048(8) | 9 007 284 | 887 926 | 569 484 | 10 464 694 | 234 346 | 296 201(9) | 10 995 321 | |

Notes: Items 26 à 29 (1): Projets - propriété de la Société

Item 15 (2): Les travaux originalement projetés furent sensiblement modifiés, suite aux discussions avec la Ville et l'office et aux exigences du service d'urbanisme responsable de l'émission des permis. L'architecte a dû modifier ses devis aux fins d'appel d'offres et son évaluation de 82 190 000 était en fait postérieure à la réception des soumissions, sauf pour le premier contrat qui était à temps et matériel.

Item 17 (3): Le contrat original fut signé pour le montant évalué par l'architecte. L'avenant ajouté de 8190 000 en fait, en faisait que couvrir les coûts excédentaires et les travaux ajoutés estimés à 824 018.

Item 22 (4): L'estimé initial ne comprenait qu'une correction de structure des toits. Les travaux décidés par la suite incluaient l'ajout d'isolant dans les entretoits, le remplacement de revêtement aluminium du rez-de-chaussée par un mur de brique, des réparations intérieures dans les logements ainsi que des réparations à la maçonnerie des toits.

Item 24 (5): Le contrat des travaux d'aménagement extérieur octroyé à temps et matériel comportait un coût objectif sous-évalué qui s'est avéré très inférieur à la réalité.

Item 22 (6): Les incidences de 873 182 ont été remboursés par le promoteur-constructeur initial suite à un jugement de Cour octroyant à l'office une somme globale de 8287 634 pour vices et défauts de construction dont la somme de 873 182 à titre d'intérêts.

Totaux (7): Les engagements contractuels comprennent des contrats pour un total de 08 653 361 et des avenants aux contrats pour une somme de 8772 944 représentant des travaux ajoutés en cours d'exécution et des ajustements aux coûts estimés.

(8): Les règlements hors Cour comprennent des réclamations pour soldes dus pour travaux exécutés, des dommages-intérêts et des frais de procureurs.

(9): Les frais légaux encourus par les OMH pour vices et défauts de construction à l'endroit du promoteur-constructeur et assumés par la Société ont totalisé 588 665. Les honoraires des architectes, ingénieurs et consultants pour élever le parachute de 1 OMH et préparer par la suite des travaux et également assumés par la Société ont totalisé 8176 104.

- Le coût total des réparations majeures pour les trente-quatre (34) ensembles immobiliers ci-haut mentionnés a été de 10 995 321 $ (colonne 14); les coûts (y inclus les honoraires professionnels et les frais administratifs) sous la responsabilité du coordonnateur ont été de 1[illegible] 164 694 $ (colonne 11); ces coûts ne comprennent pas ceux reliés à des travaux exécutés par les offices municipaux d'habitation sur ces mêmes ensembles immobiliers (colonnes 12 et 13).

  Les estimés originaux pour les seuls travaux de réparations (à l'exclusion des honoraires professionnels et des frais administratifs) applicables à l'ensemble de ces dossiers, tels qu'établis par le coordonnateur, étaient de l'ordre de 7 167 865 $ (colonne 1); avant même d'aller en appel d'offres, certaines modifications ont été apportées à quelques devis originaux pour une valeur estimée à 1 091 983 $ (colonne 1 a); l'ensemble de la valeur des contrats et avenants relatifs à ces mêmes dossiers était de 9 426 355 $ (colonne 2); quant aux déboursés réels versés aux entrepreneurs, ils ont été de 9 007 284 $ (colonne 8), y compris un montant de 176 048 $ (colonne 7) pour règlement hors-cour; quant aux autres frais, c'est-à-dire ceux reliés aux honoraires professionnels et aux frais administratifs versés sous la responsabilité du coordonnateur, ils ont été de 1 457 410 $ (colonnes 9 et 10).

  Les services techniques de la Société ont estimé à 441 366 $ (colonne 3) les travaux qui, par rapport aux devis ayant servi aux appels d'offres, ont pu être ajoutés en cours d'exécution suite à des constatations sur place et sur autorisation des architectes; ces mêmes services techniques ont estimé à 585 246 $ (colonne 3 a) les travaux prévus auxdits devis et qui, pour des raisons analogues, n'ont pas été exécutés.

... 8

Le gouvernement, sur recommandation du Conseil du Trésor, a autorisé la Société à exécuter ces travaux et lui a octroyé à cette fin un montant de 8 millions $ en date du 23 novembre 1977 et un autre de 4 millions $ en date du 13 février 1980(*).

- A la colonne 7 du tableau, intitulée "Règlement hors-cour", apparaît un montant de 176 048 $ en relation avec huit (8) projets. Ces règlements sont survenus à la suite de procédures judiciaires et de situations impliquant l'intervention des services juridiques de la Société et concernent des réclamations pour des sommes dues sur contrats et des dommages-intérêts relatifs notamment à un bris unilatéral de contrat, à une erreur sur la considération d'un contrat et à une mésentente sur les termes d'un contrat à être signé pour un projet dont les travaux étaient terminés.

- Relativement à la présence ou à l'absence de pièces justificatives reliées à des achats de matériel et matériaux, à des locations de machinerie et d'équipement, et à l'exécution des contrats de gérance (soit 22 dossiers), l'examen du groupe de vérification a permis de retracer la presque totalité des pièces en question; en fait, les pièces manquantes représentent un montant inférieur à 5 000 $.

  Toutefois, certaines feuilles de temps pour le personnel ouvrier sont absentes: de façon indirecte, elles apparaissent au sommaire des bordereaux de paie.

  Quant à l'absence de pièces justificatives (pour main-d'oeuvre, matériaux, équipement, ...) en regard des travaux applicables à des immeubles pour

(*) Arrêté en conseil 3987-77 et décret 380-80.

lesquels les contrats ont été octroyés à forfait (soit 12 dossiers), il faut signaler que de telles pièces ne sont pas exigibles, compte tenu du caractère forfaitaire desdits contrats.

- Au chapitre de la location de machinerie et d'équipement, et suite aux conclusions de certaines recherches actuellement en cours, il est possible que la Société doive effectuer des réclamations qui ne devraient pas excéder quelque 14 000 $.

- Le travail de vérification indique qu'il y a eu des paiements en double pour quelque 24 000 $. Ces paiements résultent soit d'erreurs administratives ou encore d'une double facturation. La Société d'habitation du Québec procèdera aux réclamations d'usage dans ces situations.

- En outre, l'examen strictement comptable indique que des réclamations devraient être produites contre quatorze (14) entrepreneurs et neuf (9) firmes professionnelles. Sous réserve d'un examen par les services juridiques, ces réclamations n'excèderaient pas 90 000 $ dans le cas des entrepreneurs et 25 000 $ dans le cas des firmes professionnelles.

  Les principaux facteurs qui expliquent ces réclamations éventuelles sont:

  dans le cas des entrepreneurs, des calculs présumément erronés de certains montants de bonis, des paiements en trop, des frais divers payés séparément tout en étant à la fois possiblement inclus dans le forfait de gérance, ...;

  dans le cas des professionnels, certains frais et honoraires du personnel affecté aux dossiers.

Tous les dossiers relatifs aux entrepreneurs ont été confiés, au cours des derniers jours, au service juridique de la Société d'habitation du Québec(*) pour examen et actions appropriées en matière civile. Quant à ceux relatifs aux professionnels, certains ont déjà été transmis à ces mêmes services et les autres suivront dans les prochains jours pour examen et actions appropriées en matière civile.

Aucun nom, soit de personnes ou d'entreprises, n'est mentionné dans ce rapport en regard des réclamations et autres recherches spécifiques. Cette démarche a pour but d'éviter que des réputations ne soient ternies de façon erronée; car ces réclamations peuvent souvent s'avérer être la conséquence d'erreurs administratives et/ou d'interprétations différentes par les parties de certaines dispositions des contrats.

Certaines pièces et documents ont aussi été communiqués au ministère de la Justice à titre de complément aux rapports du Vérificateur général déjà transmis au mois de septembre dernier.

Acceptation des travaux

- L'obligation d'accepter les travaux incombait au coordonnateur et au surveillant, conformément à l'article 1, alinéa r) du document contractuel liant la Société et le coordonnateur.

  Cet article est libellé comme suit:

  > "procéder en compagnie du surveillant à la réception des travaux;".

  Cette obligation est plus amplement décrite dans les documents contractuels des professionnels et des entrepreneurs. De façon générale, ceux-ci contiennent une disposition subordonnant

(*) Et au service juridique du ministère de la Justice dans un rôle d'aviseur.

l'acceptation finale des travaux à la correction complète des déficiences constatées lors de l'inspection de fin des travaux.

En fait, l'examen des pièces aux dossiers révèle que des inspections ont été effectuées et que, dans quelques dossiers, des déficiences ont été observées et consignées sur une liste jointe aux certificats de réception provisoire. Dans la plupart de ces cas, les architectes ont informé la Société que ces déficiences avaient été corrigées par les entrepreneurs et approuvées.

Le mandat du coordonnateur ayant pris fin au mois d'août 1980, la Société a pris la relève des opérations en effectuant, au printemps 1981, la visite des ensembles immobiliers concernés. Les résultats de cette visite indiquent la présence d'anomalies sur dix-huit (18) immeubles.

Il faut dire que la présence d'anomalies ou de déficiences n'est pas une situation propre aux "réparations majeures", puisqu'elles se présentent dans la plupart des dossiers de construction et donnent lieu, de la part des entrepreneurs, à des actions remédiatrices.

De façon générale, les déficiences qui subsistent sont de nature relativement mineure, à l'exception de quatre (4) dossiers où la question est plus complexe et susceptible de constituer une matière contentieuse entre les parties.

Suite à cette visite et de manière à protéger ses droits, la Société a expédié aux architectes et aux entrepreneurs des mises en demeure. Dans plusieurs cas, la réponse obtenue informait la Société que les corrections requises avaient été réalisées au cours de l'été 1981 ou qu'elles s'exécuteront dès que la température s'y prêtera. Et, sauf pour les quatre (4) dossiers ci-haut mentionnés qui font l'objet d'une étude plus poussée par le service juridique, les autres suivent le processus normal.

- Les bilans de fermeture, qui visent à déterminer le coût global final des déboursés encourus par la Société d'habitation du Québec pour chacun des projets pour des fins d'administration financière, avaient été préparés en avril et mai 1981 par le contrôleur du groupe des réparations majeures. Ces bilans de fermeture ont tous été mis à jour en date du 31 juillet 1981 par les propres services de la Société. La prochaine étape consistera à les soumettre, pour approbation, au Conseil d'administration de la Société.

... 13

## III- OBSERVATIONS

L'examen de vérification, tant celle du Vérificateur général que celle de l'équipe de la Société d'habitation du Québec, conduit à la formulation des quelques observations générales suivantes:

- Dans l'ensemble, le rapport du Vérificateur général, de même que les énoncés et commentaires qu'il formule, notamment au chapitre de la faiblesse du contrôle financier(*), apparaissent refléter la réalité de l'opération des réparations majeures.

- Le mandat des réparations majeures ne semble pas avoir été conduit, dans sa partie administrative, avec la rigueur qui caractérise la gestion et l'exécution habituelles des mandats gouvernementaux de cette nature effectués dans le cadre des règlements de l'administration financière.

- Il est évident que les méthodes et procédures usuelles du gouvernement et de la Société d'habitation du Québec en matière de contrat relatif à des travaux, de contrôle et de suivi administratifs n'ont pas, de façon générale, été respectées dans cette opération. Il importe toutefois de rappeler que le coordonnateur bénéficiait d'un statut particulier reconnu explicitement dans le contrat qui le liait à la Société et autorisé par le Conseil du Trésor. A titre d'exemples, voici certaines dispositions contenues dans son contrat:

  "Dans l'objectif principal d'une exécution dans les meilleurs délais et au moindre coût, ..." (premier alinéa de l'article 1).

---

(*) Rapport annuel 1979-80, Assemblée nationale du Québec, Vérificateur général, p. 201.

"Recommander à la Société, à l'égard de chaque projet, le nom du professionnel consultant et celui des autres personnes nécessaires à la réalisation de son mandat;" (paragraphe a) de l'article 1).

"Préparer les documents contractuels (contrat des professionnels, des entrepreneurs, documents d'appel d'offres, etc...) en se conformant, en autant que faire se peut, aux normes et procédures gouvernementales et à celles de la Société;" (paragraphe f) de l'article 1).

- Certaines ambiguités et imprécisions de nature administrative dans les rôles respectifs du coordonnateur et de la Société d'habitation du Québec ont influencé les relations entre les divers intervenants. Cette situation découlait vraisemblablement du statut du coordonnateur (contrat spécial, organisation administrative séparée, locaux distincts, rattachement au président et contrôleur à son emploi), accentuée par la nature plutôt clairsemée des communications et rapports écrits entre celui-ci et la Société. Cela explique sans doute certaines tensions et tiraillements tant à l'intérieur de la Société que dans certaines transactions avec le coordonnateur et son équipe.

- Enfin, le contexte et les circonstances dans lesquels s'est inscrite l'opération des réparations majeures, maintes fois indiqués par le président d'alors de la Société et le ministre responsable, se doivent d'être rapportés; c'est-à-dire un contexte et des circonstances caractérisés par l'urgence de procéder, des économies escomptées en raison du mode d'exécution retenu pour ces travaux et des difficultés évidentes d'évaluer de façon précise et au préalable la nature et l'étendue des réparations dans des bâtiments déjà construits un peu partout sur le territoire.

## IV- MESURES PRISES OU AUTRES ENVISAGEES PAR LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

Depuis septembre dernier, la Société d'habitation du Québec a identifié un certain nombre de gestes qui lui semblaient appropriés afin de prévenir des situations analogues et aussi d'exercer ses droits en regard des ouvrages exécutés en son nom ou en celui de ses mandants.

Outre l'intention bien arrêtée de la Société d'habitation du Québec de ne plus recommander et conclure, pour l'avenir, de contrats ayant pour effet de soustraire les parties de l'application des principaux paramètres réglementaires en matière d'administration financière gouvernementale, les principales actions et mesures dignes de mention sont:

- L'examen détaillé des énoncés et commentaires des rapports annuels du Vérificateur général se rapportant à la Société d'habitation du Québec depuis 1976 jusqu'à ce jour.

- La transmission par la Société d'habitation du Québec au sous-ministre de la Justice des documents émanant du bureau du Vérificateur général, suite à son examen de la question des réparations majeures à la Société d'habitation du Québec.

- L'envoi de mises en demeure à certains intervenants concernés suite à des déficiences constatées dans l'exécution des travaux.

- La présentation, au cours des prochaines semaines, de réclamations auprès d'entrepreneurs et de professionnels visant à récupérer les sommes qui auraient pu être versées en trop.

- L'acceptation par la Société, au cours des prochaines semaines, des bilans de fermeture.

- L'accélération du processus de finalisation relatif à l'acceptation des travaux au moyen de la constitution d'une équipe ad hoc formée en date du 25 janvier 1982(*).

- La mise sur pied au sein de la Société d'une direction de Vérification interne relevant directement du président en date du 22 septembre 1981 (CT 135500); le vérificateur interne a effectivement été embauché le 23 novembre 1981.

- La formation au sein du Conseil d'administration de la Société, en date du 9 décembre 1981, d'un comité de vérification interne composé de trois (3) membres du Conseil.

- La soumission au Conseil du Trésor, le 7 décembre dernier, d'une proposition relative à un nouveau plan d'organisation administrative de la Société d'habitation du Québec élaboré, au cours des deux mois précédents, de concert avec les services-conseils du ministère de la Fonction publique.

  Bon nombre des ajustements proposés audit plan d'organisation découlent de l'examen de l'opération "réparations majeures", notamment:

  . Une direction de la Comptabilité avec, entre autres, comme fonction d'exercer un rôle équivalant à celui du Contrôleur des Finances sur les activités extra-budgétaires de la Société et reliées plus particulièrement aux opérations de construction et de réparations substantielles.

  . Une direction des Contrats, qui aura la responsabilité de la préparation de tous les contrats de la Société et des activités reliées à l'adjudication de ces derniers.

---

(*) Voir annexe 4 relativement à la composition de l'équipe en question.

. Deux unités administratives permanentes, l'une à Montréal et l'autre à Québec, afin de veiller principalement à l'inspection, à la conservation et au maintien en bon état des bâtiments dont la responsabilité incombe à la Société et aux offices municipaux d'habitation.

Ce plan d'organisation a été approuvé par le Conseil du Trésor en date du 12 janvier 1982 (CT 137054).

Bernard Angers
Président
Société d'habitation du Québec
Québec, le 3 février 1982.

ANNEXE 1

AUTORISATIONS ET DUREE D'ENGAGEMENT

1- DE M. LUC CYR & TRANSIT INC. ET/OU TRANSIT CONSTRUCTION LTEE

| | |
|---|---|
| CT 111270 du 29 mars 1978 | Luc Cyr, du 1er février 1978 au 31 juillet 1978 |
| CT 114865 du 10 oct. 1978 | Transit Inc., du 1er août 1978 au 31 décembre 1979 |
| CT 115590 du 21 nov. 1978 | Corrige maximum d'heures de travail |
| CT 127604 du 15 juil. 1980 | Transit Construction Ltée, du 1er janvier 1980 au 31 août 1980 |

2- DE L'EQUIPE DU COORDONNATEUR

| | |
|---|---|
| DUBOIS, Guy | Du 5 mars 1979 au 14 décembre 1979 |
| GIGUERE, Yvan | Du 31 juillet 1978 au 31 mai 1981 |
| LATOUCHE, Yvan | Du 1er novembre 1979 au 31 août 1980 |
| MICHAUD, Paul | Du 9 mai 1978 au 30 mai 1980 |

ANNEXE 2

COMPOSITION DE L'EQUIPE SPECIALE AD HOC
AFFECTEE A LA VERIFICATION DES DOSSIERS
DES REPARATIONS MAJEURES

| | |
|---|---|
| CARRIER, Jean-Luc | Inspecteur en bâtiments |
| COUTURE, Alexandre | Agent de gestion financière |
| GAGNON, Rémi | Agent-vérificateur |
| LACHANCE, Gilles | Agent-vérificateur |
| LAJOIE G., Marjolaine | Secrétaire |
| RONDEAU, Roger | Agent de gestion financière |
| ROY, Claire | Avocate |

Ces personnes font partie du personnel régulier de la Société d'habitation du Québec, à l'exception de Me Claire Roy dont les services ont été retenus à cette fin. Cette équipe a en outre bénéficié, pendant quelques semaines, des services des trois personnes suivantes, aussi à l'emploi de la Société:

| | |
|---|---|
| MAILHOT, Bruno | Inspecteur en bâtiments |
| MORIN, Maurice | Agent de maîtrise |
| SIMONEAU, François | Inspecteur en bâtiments |

ANNEXE 3

DOSSIERS DES REPARATIONS MAJEURES

TABLEAU DES COÛTS DE REALISATION,
DU NOMBRE D'UNITES ET DES DATES DE CONSTRUCTION

| Projet | Coûts de réalisation | Nombre de logements | Date de complétion |
|---|---|---|---|
| 1. OMH de Chandler<br>155-01-0206-001 | (768 476)<br>416 450 (foder) | 44 | 71-07-09 |
| 2. OMH de Grande-Rivière<br>155-01-0213-001 | 380 000 | 20 | 73-02-26 |
| 3. OMH de York - Gaspé<br>155-01-0230-001 | (829 000)<br>462 968 (foder) | 50 | 71-09-29 |
| 4. OMH de York - Cap des Rosiers<br>155-01-0230-002 | (523 995)<br>248 100 (foder) | 20 | 72-07-12 |
| 5. OMH de York - Rivière-au-Renard<br>155-01-0230-003 | 346 200 | 20 | 71-08-25 |
| 6. OMH de York - Gaspé<br>155-01-0230-005 | 2 039 600 | 70 | 75-04-01 |
| 7. OMH de Ste-Anne-des-Monts<br>155-01-0314-001 | (753 529)<br>430 800 (foder) | 46 | 71-07-07 |
| 8. OMH de St-Félicien<br>155-02-9024-002 | 897 865 | 12 P.A.<br>24 F. | 75-05-23 |
| 9. OMH d'Alma<br>155-02-0325-004 | 387 368 | 33 | 72-05-16 |
| 10. OMH de Chicoutimi<br>155-02-9420-002<br>155-02-9420-003 | 1 179 500<br>2 180 000 | 78<br>101 P.A. | 73-02-23<br>75-06-12 |
| 11. OMH de Jonquière<br>155-02-9425-002 | 398 526 | 27 | 72-02-22 |
| 12. OMH de Jonquière<br>155-02-9425-003 | 868 526 | 10 P.A.<br>48 F. | 72-06-21 |

| Projet | Coûts de réalisation | Nombre de logements | Date de complétion |
|---|---|---|---|
| 13. OMH de Rivière Bleue<br>155-03-0915-001 | 417 100 | 30 | 70-11-27 |
| 14. OMH de Montmagny<br>155-03-1417-001 | 410 200 | 30 | 70-11-13 |
| 15. OMH de Québec (Bardy)<br>155-03-2014-001 | 9 992 105 | 446 | 72-02-02 |
| 16. OMH de Loretteville<br>155-03-2032-001 | 2 028 920 | 131 P.A. | 74-10-10 |
| 17. OMH de Lotbinière<br>155-03-2852-001 | 980 700 | 50 | 74-05-22 |
| 18. OMH de Bécancour<br>155-04-3330-002 | 669 684 | 52 | 73-11-01 |
| 19. OMH d'annaville<br>155-04-3336-001 | 610 000 | 36 P.A. | 75-01-09 |
| 20. OMH de Warwick<br>155-04-3422-001 | 734 842 | 40 | 74-02-25 |
| 21. OMH de St-Germain-de-Grantham<br>155-04-4139-001 | 397 158 | 24 | 74-02-08 |
| 22. OMH de Trois-Rivières<br>155-04-4302-002 | 2 365 895 | 144 | 73-09-11 |
| 23. OMH de Sept-Iles (Le Pionnier)<br>155-07-9711-004 | 1 826 316 | 85 P.A. | 74-12-19 |
| 24. OMH de Hauterive<br>155-09-9716-001 | 1 762 737 | 15 P.A.<br>86 F. | 72-11-30 |
| 25. Le Domaine du Bon Temps<br>155-02-9013-001 | 657 200 | 67 lits<br>8 log. | 69-12-04 |
| 26. OMH de Sept-Iles (Moisie)<br>155-07-9711-003 | 1 463 810 | 84 | 73-07-13 |

... 3

| Projet | Coûts de réalisation | Nombre de logements | Date de complétion |
|---|---|---|---|
| 27. Habitations Bienville 175-06-5615-004 | 3 878 800 | 281 | 71-04-01 |
| 28. Habitations St-Martin 175-06-6424-001 | 5 099 800 | 352 | 70-12-09 |
| 29. Manoir Roger Bernard 175-06-6542-001 | 2 374 900 | 185 | 74-07-01 |
| 30. OMH de Coaticook 155-05-3711-001 | 602 631 | 40 | 74-03-21 |
| 31. OMH de St-François-du-Lac 155-04-4228-001 | 269 110 | 22 | 73-06-11 |
| 32. OMH de Ville Lemoyne 155-06-5621-001 | 663 053 | 43 | 74-11-14 |
| 33. OMH de Joliette 155-06-5815-001 | 1 903 157 | 100 | 74-04-22 |
| 34. OMH de Lachine 155-06-6509-001 | 5 785 000 | 408 | 70-11-06 |

ANNEXE 4

## COMPOSITION DE L'EQUIPE AD HOC AFFECTEE A LA FINALISATION DE LA PROCEDURE D'ACCEPTATION DES TRAVAUX

### RESPONSABLE DE L'EQUIPE

Maxime Fortier, ingénieur

### PERSONNEL D'INSPECTION

Jean-Luc Carrier, inspecteur en bâtiments
Jean-Claude Drapeau, inspecteur en bâtiments
Gustave Gouin, inspecteur en bâtiments
Maurice Morin, agent de maîtrise

### PERSONNEL DISPONIBLE, AU BESOIN, POUR AVIS

Alexandre Couture, comptable
François Langlois, ingénieur
Guy Marcoux, architecte